

# Kommuneplanens arealdel 2025- 2037

## PLANBESTEMMELSER

### (FORSLAG TIL) HØRINGSUTKAST

Vedtak/Sak/Dato: 1.gangs behandling - Offentlig ettersyn, sak .../25, dato

Evt. dato for revisjoner:

Vedtak/Sak/Dato: 2.gangs behandling .....

Vedtatt av kommunestyret: .....

§

#### 11-9 Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel



Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

1. krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas,
2. innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17-2,
3. krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, avrenning, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jf. § 18-1. Det kan også gis bestemmelse om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5,
4. rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen,
5. byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnytting av boligmassen etter § 31-6,
6. miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg,
7. hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø,
8. forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og -overvåking.

De generelle bestemmelsene vil i utgangspunktet ikke være direkte knyttet til de enkelte arealer og arealformål, men vil med mindre annet er angitt, gjelde hele kommunen. Det kan imidlertid gis generelle bestemmelser for deler av kommunen eller for nærmere angitte områder. Bestemmelser etter denne lovparagrafen skal være av generell og overordnet karakter, dvs. de skal ha karakter av forskrifter. De skal derfor ikke være for detaljert slik at de i realiteten er reguleringsbestemmelser og dermed enkeltvedtak. For bygge- og anleggsområder er forutsetningen normalt at det også skal lages reguleringsplan. Generelle kommuneplanbestemmelser blir da et utgangspunkt for videre konkretisering i reguleringsplan. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel erstatter det tidligere systemet med kommunale vedtekter. Disse kan være grunnlag for oppfølging i mer konkrete bestemmelser i reguleringsplaner, og i bestemmelser som står som materielle eller prosessuelle krav ved behandling av enkeltsaker etter loven. Muligheten for å gi bestemmelser er angitt i åtte punkter.

## Innholdsfortegnelse

<b>§ 1 Bestemmelser til kommuneplanens arealdel .....</b>	<b>5</b>
---	----------

§ 1.1 Rettsvirkning (§ 11-6) .....	5
§ 1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner.....	6
<b>§ 2 Generelle bestemmelser (§ 11-9) .....</b>	<b>6</b>
§ 2.1 Krav om reguleringsplan (§ 11-9 nr. 1).....	6
§ 2.2 Utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2, jf. § 17-2) .....	7
§ 2.3 Krav til kommunalteknisk infrastruktur (§ 11-9 nr. 3) .....	8
§ 2.3.1 Vann, avløp og overvann .....	8
§ 2.3.2 Energiløsninger .....	9
§ 2.3.3 Renovasjon .....	9
§ 2.4 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4).....	10
§ 2.5 Rammebestemmelser (§11-9 nr. 5).....	10
§ 2.5.1 Byggegrenser mot vegger og siktkrav.....	10
§ 2.5.2 Byggegrense mot vann- og avløpsledning.....	11
§ 2.5.3 Byggegrense mot vann og vassdrag.....	11
§ 2.5.4 Byggegrense mot verna vassdrag .....	11
§ 2.5.5 Byggegrense mot drikkevannskilder .....	12
§ 2.5.6 Universell utforming .....	12
§ 2.5.7 Parkering.....	13
§ 2.5.8 Lekeplasser og uteoppholdsareal .....	14
§ 2.5.9 Skilt- og reklame .....	15
§ 2.6 Krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§ 11-9 nr. 6) .....	15
§ 2.6.1 Støy.....	15
§ 2.6.2 Luftkvalitet .....	16
§ 2.6.3 Forurenset grunn.....	16
§ 2.6.4 Vannkvalitet.....	16
§ 2.6.5 Flom, skredfare og klimatilpasning.....	16
§ 2.6.6 Natur, landskap og grønnstruktur.....	17
§ 2.7 Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§ 11-9 nr. 7).....	18
§ 2.8 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (§ 11-9 nr. 8) .....	18
§ 2.8.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).....	18
§ 2.8.2 Klima, miljø og naturmangfold.....	19
§ 2.8.3 Energi.....	19

§ 2.8.4 Kriminalitetsforebygging .....	19
§ 2.8.5 Barn og unge .....	19
§ 2.8.6 Folkehelse .....	20
§ 2.8.7 Samiske interesser .....	20
§ 2.8.8 Kulturminner .....	21
§ 2.8.9 Friluftsliv .....	21
§ 2.8.10 Matjordplan .....	21
§ 2.8.11 Masseuttak og deponi .....	21
§ 2.8.12 Forurensning .....	22
<b>3 Bestemmelser til bebyggelse og anlegg (§11-7 nr.1).....</b>	<b>22</b>
3.1 Områder for boligbebyggelse – nåværende .....	22
3.2 Områder for boligbebyggelse – fremtidig.....	23
3.5 Områder for fritidsbebyggelse – nåværende .....	23
3.6 Områder for næringsbebyggelse - nåværende.....	24
3.7 Tjenesteyting - nåværende .....	24
3.7 Råstoffutvinning .....	25
3.9 Idrettsanlegg .....	25
3.10 Fritids- og turistformål .....	25
3.12 Andre typer bebyggelse – nåværende.....	26
<b>4 Bestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr.2)26</b>	
<b>5 Bestemmelser til grønstruktur (§ 11-7 nr.3).....</b>	<b>27</b>
5.1 Turdrag – framtidig .....	27
<b>6 Bestemmelser til landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) (§ 11-7 nr.5) .....</b>	<b>27</b>
§ 6-1 Spredt boligbebyggelse i LNFR-områder - fremtidig .....	27
6.3 LNFR spredt fritidsbebyggelse – fremtidig.....	28
6.4 LNFR spredt næringsbebyggelse - fremtidig .....	29
6.5 LNFR spredt næringsbebyggelse i forbindelse med tilleggsnæringer i landbruket- fremtidig .....	29
<b>7 Bestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 11-7 nr.6).....</b>	<b>30</b>
<b>8 Bestemmelser til hensynsoner (§ 11-8).....</b>	<b>30</b>
8.1 Naturhensyn .....	30

## § 1 Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

### § 1.1 Rettsvirkning (§ 11-6)

Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning, jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 4-2 andre ledd.

Bestemmelsene gjelder for hele kommunen. (Paragrafer i klamme viser til hjemmel i plan- og bygningsloven).

Planbestemmelser og plankart er juridisk bindende dokumenter.

Planen er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som er nevnt i ([§ 1-6](#). jf. § 1-6 og § 20-1 første ledd bokstav a-n.)

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. (§ 12–1 andre ledd), skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i (§§ 20-2 til 20-5).

Det er knyttet retningslinjer til enkelte av bestemmelsene. Disse er angitt i *kursiv skrift*. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som en selvstendig begrunnelse for vedtak.

## § 1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med Hensynssone H910 (detaljerings-sone) på plankartet.

Gjeldende reguleringsplan går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel (KPA).

For reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, vil allikevel arealdelens generelle bestemmelser og retningslinjer gjelde for tema som ikke er avklart i reguleringsplanen.

Vedtatte reguleringsplaner gjelder inntil planen blir endret eller opphevet, jf. plan- og bygningslovens (PBL) § 12-4.

Kommunedelplan for Skogmo vil bli opphevet ved vedtak av kommuneplanens arealdel og arealformål i denne er ivaretatt i ny KPA.

## § 2 Generelle bestemmelser (§ 11-9)

### § 2.1 Krav om reguleringsplan (§ 11-9 nr. 1)

For områder avsatt til utbyggingsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, næringsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, fritidsbebyggelse og råstoffutvinning skal arbeid og tiltak nevnt i (§ 20-1 pkt. a, k, l og m), ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.

I LNFR-områder er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan, dersom tiltaket medfører at mer enn 3 boligenheter kommer innenfor en radius på 100 meter.

I LNFR-områder for spredt fritidsbebyggelse er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan, dersom 3 hytter/fritidsbygg kommer innenfor en radius på 200 meter.

#### **Unntak:**

I eksisterende utbyggingsområder hvor arealbruken er avklart (eksisterende bebyggelse markert med gul farge på plankartet til arealdelen), kan behandles direkte som søknad dersom tiltaket

- ikke medfører at bebygd areal overstiger 250 m<sup>2</sup>, eksklusiv eksisterende bebyggelse
- ikke medfører en høyere utnyttelsesgrad enn BYA=50 %, inklusiv parkering
- er i tråd med pbl § 29-4 (plassering, høyde og avstand til nabogrense)
- tilknytning til infrastruktur er avklart, jf. pbl kap. 27

## § 2.2 Utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2, jf. § 17-2)

Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele kommunen.

Det kan inngås utbyggingsavtale med utbyggere og grunneiere i utbyggingsprosjekt som utløser behov for ny eller hvor det er behov for tilpasning/utbedring av infrastruktur og kommunaltekniske anlegg.

For deler av utbygging/tiltak som skal være kommunal infrastruktur, kan det tilbys bruk av anleggsbidragsmodellen.

*Formålet med en utbyggingsavtale er å få en forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område. Veileder og vedlegg om merverdiavgift (Veilederen er utarbeidet på oppdrag fra KS (Kommunesektorens organisasjon) og er knyttet til praktisk bruk av ny byggblankett for utbyggingsavtale i regi av Byggblankett Norge. Byggblanketten er utarbeidet med bred deltagelse fra kommuner, departement, interesseorganisasjoner og advokatfirma.*

*Forhandling av utbyggingsavtale kan enten skje parallelt med at det utarbeides reguleringsplan, eller som oppfølging av rekkefølgekrav og andre bestemmelser i en vedtatt reguleringsplan eller overordnet arealplan.*

*Behov for en utbyggingsavtale bør avklares ved oppstart av planarbeidet. Listen er ikke uttømmende.*

- Teknisk infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, energi, veg, parkering mm.)
- Gang-/sykkelveger, trafikkikkerhetstiltak mm.
- Grønnstruktur, friområder, fellesarealer og utearealer med tilhørende møblering og utstyr
- Parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- Krav om tiltakets utforming, arkitektur og estetikk
- Kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- Antall enheter, største og minste boligstørrelse, boligtype mm.
- Livsløpsstandard og universell utforming
- Miljøtiltak som støytiltak, inneklime, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
- Overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn
- Fortrinnsrett til kjøp av en andel boliger til markedspris
- Kommunal tilvisningsrett for boliger
- Forskuttering av kommunale tiltak

- *Utbyggingstakt*
- *Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg mm.*
- *Økonomiske bidrag*

## § 2.3 Krav til kommunalteknisk infrastruktur (§ 11-9 nr. 3)

### § 2.3.1 Vann, avløp og overvann

#### Vann og avløp

Ved all utbygging i nærhet til offentlig vann- og avløpsledning kreves tilkøpling, jf. PBL §§27-1 og 27-2. I særskilte tilfeller kan kommunen kreve tilkøpling til privat avløpsledning.

Kommunen kan kreve tilkøpling til vann- og avløpsledning, offentlig og privat, for fritidsbebyggelse, jf. PBL § 30-6. All utbygging, både kommunal og privat, skal utføres i henhold til kommunens standard abonnementsvilkår for vann og avløp og gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) ved tidspunkt for utførelse.

Ved prosjektering og utførelse av mindre avløpsanlegg i tilknytning til bolig, fritidsbebyggelse, eller annet aktuelt formål, skal forurensingsforskriftens kapittel 12 eller lokal forskrift legges til grunn, samt relevante veiledere og standarder.

Der det stilles krav om reguleringsplan skal det utarbeides en helhetlig plan for vann, avløp og overvann (VAO). Planen skal utarbeides av fagkyndige innen fagområdet. VAO-planen skal være oversendt kommunen senest ved oversending av reguleringsplanforslaget, og skal bl.a. dokumentere behov og kapasitet.

Dersom det skal føres vann innendørs, installeres vanntanker over 25 liter eller etableres vannklosett, skal det foreligge utslippstillatelse etter forurensningsloven. Kravet omfatter også ved vesentlig utvidelse av eksisterende utslipp, utslipp av oljeholdig avløpsvann og påslipp av kjemikalier m.m. til offentlig ledningsnett.

Ved behov for sprinkleranlegg skal kommunen ved virksomhet teknisk avdeling kontaktes i forkant av planleggingsarbeidet. I områder som reguleres til virksomheter hvor sprinkling er aktuelt, må det utredes og dokumenteres behovet for sprinklervannmengde.

#### **Overvannshåndtering**

Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent. Det kan skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og ved åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.



Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst. Ved regulering og senest ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. ROS-analysen skal vise en vurdering av risiko for værrelaterte hendelser, inkludert hendelser man antar vil tilta i hyppighet og alvorlighetsgrad som følge av klimaendringer.

Reguleringsplaner skal sette krav til at blågrønnstruktur, som vannspeil, vegetasjon, parkanlegg, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

Ved beregning av overvannmengde skal et klimapåslag på minimum 40 prosent økt flomvannføring legges til grunn.

I byggesaken skal det redegjøres for planlagt overvannshåndtering ved søknad om rammetillatelse og/eller igangsettingstillatelse. Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp på det kommunale nettet. I slikt tilfelle skal det sammen med byggesøknaden legges ved tillatelse fra vann og avløpsavdelingen for tilknytning til offentlig nett.

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved regulering skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dreneringsarbeider skal ikke medføre risiko for at miljømål ikke blir nådd i vannforekomster nedstrøms som følge av redusert lavvannføring eller forurensning. Sumvirkning av inngrep i nedbørsfelt skal legges til grunn for vurderingen.

#### *Blågrønn infrastruktur*

Ved all planlegging skal blågrønn infrastruktur ivaretas og utvikles.

*Blågrønn infrastruktur er naturbaserte løsninger som forebygger og reduserer skader ved flom, og er spesielt viktig i perioder med store mengder nedbør på kort tid.*

*Kombinert med stier og turveier bidrar blågrønn infrastruktur også til å sikre naturverdier, naturopplevelser, rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet.*

### § 2.3.2 Energiløsninger

I alle reguleringsplaner for bebyggelse og større utbyggingsprosjekter skal mulighetene for bruk av fornybar energi eller energiproduksjon utredes. Ved all planlegging av energikrevende næring og industri skal løsninger som nyttiggjør spillvarme og annen energi som normalt går tapt i produksjonen, utredes.

### § 2.3.3 Renovasjon

Areal til renovasjonsløsninger skal løses på egen tomt eller fellesarealer avsatt til formålet.

*I alle forhold som omfatter planlegging, etablering eller rehabilitering av bolig- og eller fritidsbebyggelse, er det viktig å legge til rette for, og etablere, gode løsninger for kildesortering av avfall som oppstår fra denne bebyggelsen. Det er utarbeidet en egen [veileder](#) for utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan for alle forslag til regulerings- eller bebyggelsesplan og ved søknad om tillatelse til bygging eller fradeling av eiendom.*

*Den renovasjonstekniske planen (RTP) skal gi svar på hvordan kravene i renovasjonsforskriften blir ivaretatt når bygningene tas i bruk. Planen skal godkjennes av Midtre Namdal avfallsselskap før bygging iverksettes.*

## § 2.4 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke gis ferdigattest/brukstillatelse for ny bebyggelse før tilhørende tekniske anlegg, veger (adkomstveg og gang- og sykkelveg), parkering, vann- og avløpsnett, lek- og oppholdsareal og grønnstruktur med videre er etablert.

I reguleringsplaner med utbyggingsetapper skal 1. etappe være 90 % utbygd før opparbeidelse av 2. etappe starter. 90 % utbygd gjelder for alle utbyggingsetapper innenfor planområdet før ny opparbeidelse starter.

*Kommunen skal bevisst bruke rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner og dispensasjonssaker for å sikre at omdisponerte arealer og avsatte byggearealer utnyttes rasjonelt.*

## § 2.5 Rammebestemmelser (§11-9 nr. 5)

### § 2.5.1 Byggegrenser mot veger og siktkrav

#### Fylkesveger

<u>Funksjonsklasse</u>	Vegnummer	<u>Byggegrense</u>
B Regionale hovedveger	Fv. 17 og Fv. 760	50 meter
D Lokale samleveger	Fv. 7040	15 meter
E Lokale adkomstveger	Fv. 7050, Fv. 7052, Fv. 7054, Fv. 7056, Fv. 7058	15 meter
Gang- og sykkelveger		15 meter

*Trøndelag fylkeskommunes holdningsklasse for byggegrenser sett i forhold til vegens funksjonsklasse, kan åpne adgang for å tillate bygging nærmere vegens midte enn de lovbestemte kravene tilsier.*

#### Kommunale veger

Byggegrense mot kommunal kjørevege og fortau/gang- og sykkelveger er 15 meter fra vegens midte, om ikke annet framgår av reguleringsplan, eller er avklart med kommunen.

Langs kommunale veger og alle fortau og gang- og sykkelveger tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1,5 meter fra vegskulder.

*Unntak fra byggegrensen kan vurderes gitt i reguleringsplaner.*

#### Siktkrav fylkesveg og kommunale veger

Siktkrav i kryss og avkjørsler skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

### § 2.5.2 Byggegrense mot vann- og avløpsledning

Kommunale vann- og avløpsledninger skal ikke overbygges. Plassering av bygg eller andre konstruksjoner skal ikke plasseres nærmere enn 4 meter uten at det er klarert med kommunen.

*Terrengendringer som berører offentlige vann-, avløps- og overvannsanlegg må avklares med ledningseier.*

*For utfyllende informasjon se kommunens abonnementsvilkår.*

*Der nye bygg planlegges oppført over kommunalteknisk infrastruktur, som for eksempel vann- og avløpsledninger, skal disse legges om av utbygger for utbyggers kostnad.*

### § 2.5.3 Byggegrense mot vann og vassdrag

Langs Namsen er det 50 meter og langs Bjøra er det 100 meter.

Langs vann og vassdrag med årssikker vannføring er byggegrensen 50 meter målt fra vannkant.

Naust kan tillates bygd nærmere enn henholdsvis 100 og 50 meter fra vannkant.

*Bestemmelsen omfatter ikke driftsbygg på landbrukseiendom.*

### § 2.5.4 Byggegrense mot verna vassdrag

*Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for verna vassdrag etter PBL (§ 6-2) og differensiert forvaltning etter Vannressursloven (01.01.01), skal legges til grunn ved forvaltningen av verna vassdrag (Bjøra som er en del av Høylandsvassdraget, samt Salsvassdraget). Det legges her opp til at forskjellige deler av vassdrag kan forvaltes forskjellig etter inngrepstatus og verneverdi.*

*Arealene knyttet til Bjøra / Høylandsvassdraget er plassert i forvaltningsklasse 2 og 3.*

#### *Klasse 2*

*Beskrivelse: Vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrengen, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse.*

*Forvaltning: Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.*

#### *Klasse 3*

*Beskrivelse: Vassdragsbelte som er lite berørt av moderne menneskelig aktivitet, og som derfor har stor opplevelsesverdi og vitenskapelig verdi.*

*Forvaltning: Det er svært viktig å bevare naturens preg av å være lite berørt av moderne menneskelig aktivitet. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbeltet bør unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring må søkes opprettholdt, og alle former for inngrep som reduserer vassdragets verdi må søkes unngått.*

### § 2.5.5 Byggegrense mot drikkevannskilder

Mot drikkevannskilde er byggegrensen 100 meter fra vannkant eller til grense for nedbørsfelt dersom denne ligger nærmere vannkant enn 100 meter.

*Det tillates ikke ny bebyggelse eller andre tiltak som kan forurense drikkevannskilden.*

### § 2.5.6 Universell utforming

Jf. pbl § 1-1, fjerde ledd. «Universell utforming i planlegging betyr løsninger som er funksjonelle, lett forståelige og brukbare for alle. Universell utforming skal være et gjennomgående perspektiv i alle deler av planprosessene fra overordnet plannivå til detaljnivå.»

- All utbygging skal forholde seg til prinsippene for universell utforming. Dette gjelder både for bygninger og utomhusarealer.
- Det skal dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas i reguleringsplaner og søknad om tiltak. Bygninger og utomhus skal planlegges og opparbeides slik at de er tilgjengelig for alle.

*Løsningene skal være langsiktige (§ 1-1, fjerde ledd). Universell utforming i planlegging betyr løsninger som er funksjonelle, lett forståelige og brukbare for alle. Universell utforming skal være et gjennomgående perspektiv i alle deler av planprosessene fra overordnet plannivå til detaljnivå.*

*Nye boliger skal plasseres og utformes slik at eldre kan bo hjemme så lenge som mulig. Nye boliger bør tilrettelegges for at alle hovedfunksjoner kan være på boligens inngangsplan. Trinnfri adkomst bør være hovedprinsipp. Bygninger og utomhusarealer skal utformes på en slik måte at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte.*

[Veileder i universell utforming - regjeringen.no](http://veileder.i.universell.utforming-regjeringen.no)

## § 2.5.7 Parkering

Følgende krav settes til ny bebyggelse, så langt annet ikke framgår av reguleringsplan:

Type bebyggelse	Krav til minimum parkeringsdekning
Forretningsbebyggelse – detaljhandel, service	2 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel per 100 m2 BRA forretningsareal
Serveringssted	1,5 p-plasser for bil og 1 p-plass for sykkel per 100 m2 forretningsareal
Kontor	1,5 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel per 100 m2 BRA kontorareal
Industri, verksted	1 p-pass for bil og 1 p-plass for sykkel per 100 m2 industriareal
Lager	0,5 p-plass for bil og 0,5 p-plass for sykkel per 100 m2 lagerareal
Skoler, kulturhus	1 p-plass for bil og 1 p-plass for sykkel per 100 m2 bruksareal
Barnehager	2 p-plasser for bil og 1 p-plass for sykkel per 100 m2 bruksareal
Enebolig/tomannsbolig	2 p-plasser for bil og 2-plasser for sykkel per boenhet
Rekkehus, kjedehus, hus med > 3 boenheter	1,5 p-plass for bil og 2 p-plasser for sykkel per boenhet
Fritidsbolig med vegadkomst	1 p-plass for bil per boenhet

Ved reguleringsplan kan det fastsettes andre parkeringskrav.

*For barnehager og skoler skal det sikres eget areal for henting og bringing av barn.*

*Minimum 5 % og minimum én parkeringsplass i felles og offentlig parkeringsanlegg bør tilrettelegges for brukere med nedsatt funksjonsevne. Andelen kan økes tilpasset funksjonen i tilhørende bygg.*

*Ved etablering av næringsvirksomhet (forretning, kontor, industri, tjenesteyting o.l.) skal det legges til rette for trafiksikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn.*

*Varelevering med adkomst og manøvreringsareal for aktuelt kjøretøy bør vises på kart i forbindelse med planforslag og ved søknad om tiltak.*

*Ved nybygging og ombygging for mer enn 10 boenheter og næringsbygg (forretning, kontor, tjenesteyting) større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA skal nye parkeringsløsninger fortrinnsvis etableres under bakken eller i parkeringshus. For mindre prosjekter bør det også vurderes parkeringskjeller.*

### § 2.5.8 Lekeplasser og uteoppholdsareal

Ved etablering av nye boenheter skal det legges til rette for gode leke- og uteoppholdsarealer som gir tilfredsstillende aktivitetsmuligheter for alle, jf. pbl § 11-9 pkt. 5. Lekearealene skal kunne benyttes hele året.

	Maks avstand fra bolig i m	Pr. antall boliger/ stk. enheter	Minste uteoppholdsareal (MUA) kvm.	Støykrav
Sandlekeplass	50	50	50	Hele arealet skal ligge utenfor gul støysone. < 55 db
Kvartalslekeplass	200	100	1500	Minst 80% skal ligge utenfor gul støysone
Ballfelt og nærmiljøanlegg	400	100	1000	< 60 db ved bolig
Sentral lekeplass	400	400	2 x 2500 / 5000	Minst 80% skal ligge utenfor gul støysone

*Kvalitetskrav til uteoppholdsarealer, arealet skal:*

- *Være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.*
- *Bør ha sol og skygge, og være tilrettelagt for ulike aktiviteter.*
- *Gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.*
- *Være skjermet fra trafikkfare.*
- *Lekeutstyr skal være godkjent og oppfylle relevante sikkerhetsstandarder, som EN 1176 for lekeplasser.*
- *Skal være universelt utformet, slik at de er tilgjengelige for alle, inkludert personer med nedsatt funksjonsevne.*

- *Bør ha tilstrekkelig belysning for å sikre trygg bruk på kveldstid.*
- *Det skal være rutiner for regelmessig inspeksjon og vedlikehold av lekeutstyr og områder for å sikre trygghet og god kvalitet.*
- *Grøntarealer skal være tilrettelagt med hensyn til sikkerhet og tilgjengelighet, og det skal unngås planter som kan være giftige eller stikkende.*

### § 2.5.9 Skilt- og reklame

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Den skal plasseres på veggflaten, og det tillates ikke plassering på tak, møne eller over gesims. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretning tillates ikke.

Skilt skal ikke dekke mer enn  $\frac{1}{4}$  av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Samlet areal skal ikke overskride 8 m<sup>2</sup>. På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal maksimum størrelse være 1,0 m<sup>2</sup>. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles ensartet skilt.

Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter og skal ikke ha lavere høyde over fortau/gang- og sykkelveg enn 2,5 meter.

Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen. Innretning som antas å medføre fare kan kreves fjernet ved pålegg fra kommunen. Reklame på løs fot må ikke være til hinder for friskt i kryss og avkjørsler og framkommelighet for myke trafikanter.

I næringsområder kan det tillates frittstående skiltsøyle med høyde på maks 3 m og en bredde på maks 1 m for å lette orienteringen i området. Skiltene må ha et enkelt og tydelig design.

## § 2.6 Krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§ 11-9 nr. 6)

### § 2.6.1 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021 og T-1520 for støy, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn for arealplanlegging og nye tiltak etter PBL § 20-1.

Ved planforslag eller søknad om tiltak for anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig beregning med kartfesting av støysoner. Nødvendige tiltak for å sikre akseptable støyforhold og luftkvalitet skal vurderes og vises i reguleringsplan.

Ved større utbyggingsprosjekter hvor utbyggingens effekt på støy og luftkvalitet antas å gå utenfor selve planområdet skal dette utredes og ivaretas i reguleringsplan.

### § 2.6.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1.

Luftkvalitet og eventuelt kilde til luftforurensning skal vurderes og vises i reguleringsplan.

### § 2.6.3 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

*Alle tiltak skal være i henhold til gjeldende lovverk, herunder forurensningsforskriftens kap. 2.*

### § 2.6.4 Vannkvalitet

#### Drikkevann

Overflatevann og grunnvann som benyttes som drikkevann, med tilhørende nedbørsfelt, bør hensyntas og sikres mot forurensning.

#### Øvrige vannforekomster

Der vannforekomster berøres av tiltak legges til grunn vannforskriften § 4 og deler av § 6 om miljømål for overflatevann og grunnvann som tilsier at: Tilstanden i overflatevann og grunnvann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand, i samsvar med klassifisering.

*Informasjon og veiledning finnes på [Vannportalen](#).*

### § 2.6.5 Flom, skredfare og klimatilpasning

Alle tiltak skal ha tilfredsstillende sikkerhet etter PBL med forskrifter. Tiltak innenfor kartlagte områder for naturfare kan ikke skje før de lokale forholdene er vurdert. Der faresoner ikke tidligere er kartlagt, skal NVEs aktsomhetskart legges til grunn. Hvis det gjennom undersøkelser påvises at tiltaket er utsatt, eller utsetter annen bebyggelse, for fare for flom, skred, ras og/eller annen naturfare, må nødvendige sikringstiltak gjennomføres.



For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i PBL § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Kommunen kan kreve grunnundersøkelser for tiltak under marin grense.

Mindre tiltak på bebygd eiendom, som normalt er unntatt søknadsplikt, kan gjennomføres uten søknad til kommunen selv om de ligger i aktsomhetsområde for naturfare, hvis ikke annet fremgår av kommuneplan eller reguleringsplan. Ved tilsyn skal tiltakshaver kunne dokumentere at sikkerheten er blitt vurdert.

Klimapåslaget på 40 % skal tas med i planleggingen av overvannshåndteringen. For flomveger som ikke ligger nær vassdrag, skal NVEs veileder «Rettleiar for håndtering av overvatn i arealplanar», brukes som retningslinje.

*For alle planer og tiltak som berøres av Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)s aktsomhets- eller faresonekart for flom skal faren for flom vurderes i henhold til krav i PBL § 28-1 og TEK17 § 7-2 med veiledning.*

*For tiltak som kan være utsatt for flom i vassdrag skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom i tråd med teknisk forskrift § 7-2 andre ledd.*

*For alle arealplaner og tiltak som berøres av NVEs aktsomhets- eller faresonekart for skred og ras (områder under marin grense med mulighet for marin leire) skal fare for skred vurderes i henhold til PBL § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning. Herunder NVEs Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred med eventuelle senere revisjoner.*

*For skred i bratt terreng skal NVEs veileder: Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng følges. Veileder utreder skredfare i reguleringsplan og byggesak etter TEK 17 § 7-3 med tilhørende veiledning og retningslinjer for flom og skredfare i arealplaner.*

## § 2.6.6 Natur, landskap og grønstruktur

Konsekvenser for eventuelt naturmangfold skal vurderes opp mot bestemmelsene i Naturmangfoldloven § 7 i alle plan- og byggesaker.

Vurdering opp mot Naturmangfoldloven er særlig relevant i reguleringsaker, ved dispensasjonssøknader og andre nye tiltak i LNF(R)-områder hvor det ikke er gjort konsekvensutredning i overordna plan.

*Som hovedregel skal naturregistreringer gjennomføres i forbindelse med regulerings- og dispensasjonssaker. Dette kan avvikes når kommunen etter en faglig vurdering konkluderer med svært liten risiko for at viktige naturverdier berøres.*

## § 2.7 Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§ 11-9 nr. 7)

Konsekvensene for kulturmiljø skal vurderes i alle plan- og byggesaker der det er relevant.

*Før det kan godkjennes ombygging eller riving av bygninger/anlegg oppført før 1900 eller andre bygninger/anlegg som omfattes av kommunens kulturmiljøkart, skal hensynet til eventuell verneverdi vurderes, og tiltakshaver skal i forbindelse med søknad ha innhentet uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Kommunen kan i slike saker stille vilkår om at eksisterende og planlagt situasjon dokumenteres, og at istandsetting/gjenbruk vurderes som alternativ. Kommunen kan også stille vilkår om fotodokumentering eller ivaretagelse av bygningsdeler til dokumentasjonsformål.*

*Fortetting eller supplering av ny bebyggelse bør skje med varsomhet der de eksisterende kvalitetene i den eldre bebyggelsen bør være toneangivende.*

*Kulturminner og kulturmiljø bør tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv. Både enkeltanlegg og bevaringsverdige områder skal sikres. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing.*

*Kulturminner i utmarka som for eksempel setrer, setervoller, gamle veier, steingjerder og grensesteiner bør søkes bevart.*

## § 2.8 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (§ 11-9 nr. 8)

### § 2.8.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). ROS-analysen skal danne grunnlaget for reguleringsarbeidet. Der ROS-analysen viser at sikkerheten ikke er tilfredsstillende, at det er områder innenfor planens avgrensning og/eller influensområde hvor tiltaket medfører redusert sikkerhet eller økt sårbarhet, skal planen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet. Hvis det ikke kan dokumenteres akseptabelt sikkerhetsnivå, skal planen avvises.

ROS-analysen skal knyttes til arealet slik det er fra naturens side og forhold som kan oppstå som følge av planlagt utbygging.

Det skal dokumenteres sikker byggegrunn for det planlagte tiltak. Behovet for grunnundersøkelser skal avklares ved oppstart av reguleringsarbeid og ved etablering av nye tiltak. Der det gjennom grunnundersøkelser påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres, også utenfor planens utstrekning.

Det skal sikres tilstrekkelig adkomst for utrykningskjøretøy og tilgjengelig slukkevann for nye eller utvidede utbyggingsområder.

*NVEs veiledning om ROS-analyser gir konkrete metoder og kriterier for gjennomføring.*

## § 2.8.2 Klima, miljø og naturmangfold

Når naturmangfold kan påvirkes i arealforvaltningen skal kommunen ta hensyn til prinsippene etter Naturmangfoldloven §§ 8-12 om bærekraftig utvikling og økosystemtilnærming. Dette innebærer at kommunen skal vurdere langsiktige konsekvenser for biologisk mangfold, med bakgrunn i et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag.

Forvaltningen på disse temaområdene skal skje med bakgrunn i temaplaner for:

- Klima og miljø
- Klimatilpasning
- Naturmangfold

Større sammenhengende naturområder med inngrepsfritt preg: Ikke redusere områder som har avstand til tyngre tekniske inngrep over 5 km. Bruk miljødirektoratets definisjon på tyngre tekniske inngrep

## § 2.8.3 Energi

PBL § 29-1 krever at tiltak skal planlegges med hensyn til energibruk og energiressurser.

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det i størst mulig grad legges til rette for energiøkonomisering og bruk av fornybar energi.

*Bebyggelsen skal prosjekteres og utføres slik at det fremmer lavt energibehov (passivhus eller bedre).*

## § 2.8.4 Kriminalitetsforebygging

<https://konfliktraadet.no/slt-modellen/tryggere-naermiljoer/>

## § 2.8.5 Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for reguleringsplaner. Konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø skal vurderes og beskrives. Planprosessen skal organiseres slik at barn og unge får fremme sine

synspunkter. Barnerepresentanter skal involveres fra starten av i planprosesser som berører deres oppvekstmiljø.

*Et godt oppvekstmiljø bør ha både fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter, med særlig vekt på miljøvennlige løsninger for gang- og sykkelveier samt gode trafikk løsninger.*

### § 2.8.6 Folkehelse

Arealplanlegging skal ta hensyn til en rekke faktorer som påvirker befolkningens helse både på kort og lang sikt. Virkemidler som universell utforming skal sikre at offentlige rom og bygninger er tilgjengelige for alle, uavhengig av alder eller funksjonsnivå. I tillegg skal det fokuseres på miljøfaktorer som støyforurensning og luftkvalitet, som har direkte betydning for livskvalitet og helse. Samt helsefremmende faktorer som tilrettelegging for fysisk aktivitet og tilgang til grøntarealer. De folkehelsemessige konsekvensene av planen skal beskrives.

*Arealplanlegging skal også inkludere kriminalitets- og ulykkesforebygging, samt skape trygge uteområder som fremmer sosial inkludering og reduserer sosiale helseforskjeller gjennom møteplasser og felles uteområder.*

*Planlegging skal ikke bare vurdere folkehelseeffektene i selve planområdet, men også hvordan endringer påvirker nærområder og influenssoner. Det er viktig å inkludere konsekvenser for folkehelse i tilstøtende områder for å ta hensyn til den bredere effekten på livskvalitet og helse.*

*Planleggingen bør legge til rette for at friluftsområder enkelt kan nås til fots eller med sykkel, innen en gangavstand på 500 meter.*

### § 2.8.7 Samiske interesser

I reguleringsplaner som berører reindriftsområder skal det tas hensyn til reindriftens behov for beite og ferdselsveier, og tiltak som kan hindre eller forstyrre reindriftens utøvelse skal unngås i henhold til gjeldende regelverk.

*Kommunen har konsultasjonsplikt i henhold til Sameloven kapittel 4, som fastsetter krav om at samiske interesser skal ivaretas i planlegging og beslutningsprosesser som kan berøre samiske rettigheter og tradisjoner.*

*Kommunen bør sørge for at alle nødvendige planmaterialer blir tilgjengelige for samiske aktører i god tid før konsultasjonsmøtet. Dette skal gi dem mulighet til å gjøre en grundig vurdering og komme med relevante innspill.*

*Konsultasjonen bør finne sted tidlig i planleggingsprosessen, og skal sikre at samiske rettigheter og tradisjonell bruk blir tilstrekkelig vurdert.*

*Informasjon og veileder finnes på nettsidene til Norske Reindriftsamers Landsforbund (NRL). En ny og oppdatert veileder for konsultasjoner med samiske interesser lanseres i desember 2024.*

### § 2.8.8 Kulturminner

Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i samsvar med kulturminneloven. Planer som omfatter kulturminner, skal være avklart med kulturminnemyndigheten før planen fremmes for kommunen.

*Kilder: Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden, Regional delplan for kulturminner av nasjonal og regional verdi, Regional plan for kulturmiljø og SEFRAK-registeret.*

### § 2.8.9 Friluftsliv

Kartlagte områder for friluftsliv skal i størst mulig grad ivaretas. Dette omfatter også eksisterende turveier, stier og snarveier som er åpen for allmenn ferdsel.

### § 2.8.10 Matjordplan

For alle arealer som berører matjord eller dyrkbar jord, skal det i nye planer utarbeides en vurdering av tiltakets konsekvenser for matjordressursene. Det skal legges frem en egen plan for å redusere, erstatte eller kompensere for tap av matjord som en del av konsekvensutredningen eller ved søknad om dispensasjon.

Vurderingen baseres på nasjonale føringer og praksis for jordvern samt kommunale føringer.

### § 2.8.11 Masseuttak og deponi

Masseuttak som har volum over 1000 m<sup>3</sup>, areal over 1 daa. og/eller avviker fra eksisterende terrengnivå med mer enn 3 meter, skal ha hjemmel i reguleringsplan eller kommuneplan.

For deponi og utfylling av areal over 1 daa., eller som avviker mer enn 3 meter fra eksisterende terrengnivå, skal det utarbeides reguleringsplan.

Drift av masseuttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med forskrifter, samt vilkår satt i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter mineralloven. Masseuttak over 500 m<sup>3</sup> er meldepliktige etter mineralloven. Masseuttak over 10 000 m<sup>3</sup> krever driftskonsesjon.

Drift av deponi skal skje i henhold til bestemmelser i forurensningsloven med forskrifter, samt vilkår satt i tillatelse etter loven.

Det kan tillates uttak av grus og sand i Namsen til eget bruk. Alt uttak er søknadspliktig, og NVE og Statsforvalter er høringsparter.

Uttak av masser i øvrige vassdrag er ikke tillatt.

## § 2.8.12 Forurensning

### Forurensning i grunnen

Ingen tiltak som kan føre til helse- eller miljøskade som følge av forurensning i grunnen tillates. For tiltak og planlegging der det er mistanke om forurensning i grunnen må omfanget, betydningen og eventuelle konsekvenser kartlegges.

Der det er påvist forurensning i grunnen skal det utarbeides en tiltaksplan i tråd med forurensningsforskriften. Miljøundersøkelser og tiltaksplan skal utarbeides av foretak med tilstrekkelig kompetanse innen miljøgeologi og grunnforurensning. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen før reguleringsplan eller tiltak kan godkjennes

### Støy og annen forurensning

Ved all planlegging skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning i grunnen eller luft vurderes. De til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for håndtering av forurensning i arealplanlegging skal legges til grunn ved behandling av reguleringsplan og byggesak, herunder retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 og retningslinje for behandling av luft i arealplanlegging T-1520. Ved planlegging eller etablering av støyende virksomhet og tiltak skal det dokumenteres at grenseverdier for omkringliggende bebyggelse overholdes.

## 3 Bestemmelser til bebyggelse og anlegg (§11-7 nr.1)

### 3.1 Områder for boligbebyggelse – nåværende

Bestemmelsen gjelder for nye tiltak som ikke inngår i reguleringsplaner:

- Tomtestørrelser for eneboliger skal ikke overstige 1 daa.
- Utnyttelsesgraden settes til maks 60 % BYA for den enkelte tomt.
- Garasje/uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn bolighuset.
- Ved søknad om oppføring av bolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres.

- Søknaden skal vedlegges terrengprofil.
- Ny bebyggelse skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk.

Eksisterende bebyggelse kan tillates gjenoppbygd etter brann.

### 3.2 Områder for boligbebyggelse – fremtidig

Generelt for all bygge- og anleggsvirksomhet gjelder at kommunen som forvalter og som egen aktør skal sørge for at det tas hensyn til risiko for spredning av fremmede plantearter i forbindelse med flytting og deponering av jordmasser.

Grad av utnytting og byggehøyder avklares i reguleringsplan. Det skal tilstrebes høy arealutnytting og god tilpasning til omgivelsene.

Det skal foreligge reguleringsplan for områdene B\_1 - B\_5, før utbygging kan igangsettes.

- I område B\_1 stilles krav om naturregistrering og grunnundersøkelse.
- I område B\_2 stilles krav om grunnundersøkelser og avklaring av forurensningsgrad som følge av tidligere virksomhet på eiendommen.
- I område B\_3 skal reguleringsplanen utarbeides med tilpasning for å unngå bygging på dyrka og dyrkbar mark.
- I område B\_4 skal reguleringsplanen utarbeides med tilpassing for å unngå bygging på dyrkamark nordvest i området, samt inkludere nødvendige grunnundersøkelser.
- I område B\_5 skal reguleringsplanen sikre bevaring av naturtypen og dyrkingsareal til jordbruksproduksjon.

*Det vises for øvrig til bestemmelsenes § 2.8 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (§ 11-9 nr. 8) og de generelle bestemmelsene.*

*Sambruk skal ikke legge restriksjoner på tilliggende landbruksarealer.*

### 3.5 Områder for fritidsbebyggelse – nåværende

Bestemmelsen gjelder for eksisterende og nye tiltak som ikke inngår i reguleringsplan.

- Fritidsbebyggelsen skal ikke etableres på en slik måte at den hindrer allmennhetens mulighet til fri ferdsel i området.
- Tomtestørrelsen skal ikke overstige 1 daa.
- Maks BYA er 250 m<sup>2</sup> inkludert anneks, parkeringsareal og terrasse som ligger høyere enn 0,5 meter over terreng.

- Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn fritidsboligen.
- Rett til adkomst og parkering skal dokumenteres ved søknad.

Eksisterende bebyggelse kan tillates gjenoppbygd etter brann.

#### Naust

- Naust skal oppføres i én etasje.
- Grunnflate på maks 40 m<sup>2</sup> BRA.
- Mønehøyde maks 3,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå.
- Saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader.
- Reflekterende takmateriale skal ikke benyttes. Solceller tillates.
- Naust skal ha åpning mot vassdrag og vann for å dra båt ut og inn av naustet.

Eksisterende bebyggelse kan tillates gjenoppbygd etter brann.

### 3.6 Områder for næringsbebyggelse - nåværende

For vesentlig utvidelse av eksisterende næringsområder og ved vesentlig endret bruk kreves det reguleringsplan.

Mindre tiltak tillates uten at det settes krav til reguleringsplan.

Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk.

Eksisterende bebyggelse kan tillates gjenoppbygd etter brann.

### 3.7 Tjenesteyting - nåværende

Formålet omfatter områdene T\_1 og T\_2.

Ved alle eksisterende områder for tjenesteyting tillates mindre tiltak uten at det settes krav til reguleringsplan.

Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk.

Eksisterende bebyggelse kan tillates gjenoppbygd etter brann.



### 3.7 Råstoffutvinning

For områder avsatt til råstoffutvinning skal det utarbeides reguleringsplan før nytt uttak innenfor området iverksettes, kommunen kan sette som vilkår i tillatelse etter § 20-2 at tiltak etter første ledd er gjennomført.

*Følgende vilkår i forbindelse med foreslåtte utvidelsesområder for råstoffutvinning gis i vedtak til reguleringsplanen:*

- *Området skal kun midlertidig omdisponeres, og eiendommene skal ikke fradeles i driftsperioden. Jordloven § 12 skal fortsatt gjelde, og dette skal reguleres gjennom eget vedtak ved behandling av reguleringsplanen.*
- *Reguleringsplan for utvidelse av masseuttak skal omfatte hele virksomheten og avklare behov for driftsplan, avbøtende tiltak, etappevis og tidsavgrenset drift, restaurering, tilbakeføring av terreng og etterfølgende arealbruk. Etterbruk skal sikres i planen.*
- *Miljøbelastninger som støv og trafiksikkerhet, samt geotekniske, landbruksfaglige og naturlige forhold, skal vurderes. Dette omfatter også avrenning og påvirkning på vannforekomster. T-1442 skal ligge til grunn for vurdering a støy og T-1520 skal ligge til grunn for vurdering av luftforurensning.*

*Masseuttak utenom områder avsatt til råstoffutvinning er ikke tillatt. Unntatt fra dette er beskjedne uttak til husbehov. Det vil si behov som følger av alminnelig landbruksdrift på den enkelte eiendom. Uttaket skal ikke komme i konflikt med kulturminner, og ikke medføre fare for erosjon og ras.*

### 3.9 Idrettsanlegg

For området IDR\_1 tillates nødvendige bebyggelse og tiltak for drift av anlegget.

Området skal benyttes til skistadion og skileikområde. Eksisterende bebyggelse kan tillates gjenoppbygd etter brann.

### 3.10 Fritids- og turistformål

I området FRU\_1 (Bjøra camping) tillates mindre tiltak for nødvendig drift uten reguleringsplan.

Ved vesentlig utbygging eller utvidelse av drifta skal området inngå i en reguleringsplan.

Eksisterende bebyggelse kan tillates gjenoppbygd etter brann.

### 3.12 Andre typer bebyggelse – nåværende

For ny og vesentlig utvidet bruk av eksisterende skytebaner kreves det reguleringsplan.

Innenfor områder som benyttes til kommunaltekniske anlegg tillates tiltak for nødvendig drift uten reguleringsplan.

Innenfor område Namsos S Transformatorstasjon tillates tiltak uten reguleringsplan.

Eksisterende bebyggelse kan tillates gjenoppbygd etter brann. *Følgende eksisterende områder er vist i plankartet:*

<i>ABA_1</i>	<i>Skytebane</i>	<i>Skage skytebane</i>
<i>ABA_2</i>	<i>Leirduebane</i>	<i>Leirduebane, Fuglår</i>
<i>ABA_3</i>	<i>Skytebane</i>	<i>Skogmo</i>
<i>ABA_4</i>	<i>Namsos S Transformatorstasjon</i>	<i>Skage</i>
<i>ABA_5</i>	<i>Skogmo renseanlegg</i>	<i>Skogmo</i>
<i>ABA_6</i>	<i>Skage renseanlegg</i>	<i>Melamoen v Gran</i>
<i>ABA_7</i>	<i>Rakdalåsen vannbehandlingsanlegg</i>	<i>Øysletta</i>
<i>ABA_8</i>	<i>Øysletta renseanlegg</i>	<i>Øysletta</i>
<i>ABA_9</i>	<i>Ryggahøgda høydebasseng</i>	<i>Ryggahøgda</i>
<i>ABA_10</i>	<i>Gangsmo renseanlegg</i>	<i>Gansmo</i>
<i>ABA_11</i>	<i>Meosen renseanlegg</i>	<i>Meosen</i>

## 4 Bestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr.2)

I områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates mindre tiltak uten reguleringsplan.

Kommunen kan kreve reguleringsplan der det anses nødvendig.

*Det vises for øvrig til bestemmelsene § 2.5.1.*

## 5 Bestemmelser til grønnstruktur (§ 11-7 nr.3)

### 5.1 Turdrag – framtidig

Eksisterende areal til Namsosbanen avsettes til framtidig turdrag.

Turdrag er benyttet i de områdene som ikke inngår i reguleringsplan.

Tiltak og aktiviteter kan ikke være i konflikt med formålet.

## 6 Bestemmelser til landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (§ 11-7 nr.5)

Kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring og enkel tilrettelegging for allmennheten er tillatt.

Øvrige tiltak som ikke inngår i arealformålet er ikke tillatt.

Følgende anses å være i tråd med begrepet «stedbunden næring» og kan tillates ved søknad:

- Skogshytte/hvilebu på maks 15 m<sup>2</sup> BYA dersom det påvises behov for skogsdrift eller

  - gjeting av husdyr.

- Permanent jakttårn eller posteringsbu på inntil 3 m<sup>2</sup> BYA. Overkant gulv for jakttårn skal

  - ikke være mer enn 4 meter over bakken.

*Bebyggelses fasader og fargevalg skal tilpasses omkringliggende terreng og vegetasjon. Det anbefales mørke og matte overflater. Store vindusflater skal unngå sjenerende refleksjoner. Mindre solcellepanel tillates.*

*Veilederen «Garden som ressurs: Bygge- og anleggstiltak i og i tilknytning til landbruk – forholdet til plan- og bygningsloven» skal legges til grunn ved vurdering av om tiltak er i tråd med formålet.*

### § 6-1 Spredt boligbebyggelse i LNFR-områder - framtidig

*Det er ikke avsatt nye områder for dette arealformålet i planen. Bestemmelsen vil derfor kun gjelde ved en framtidig søknad om tiltak. Viser før øvrig til § 2.1 Plankrav.*

Dispensasjon

- Ved behandling av søknader om dispensasjon for ny bebyggelse skal tomtestørrelsen

  - ikke overstige 1 daa.

- Det kan tillates tomter inntil 2 daa der arronderingsmessige hensyn tilsier det.

- Ny bebyggelse bør lokaliseres i nærheten av eksisterende teknisk infrastruktur.

- Sikker skolevei skal dokumenteres.
- Utslippstillatelse, tilfredsstillende vannkilde og godkjent bruk av avkjørsel skal foreligge ved søknad om fradeling av eiendom.
- Utnyttelsesgrad er maksimal 60% BYA.
- Tilfredsstillende sikkerhet i tråd med gjeldende regelverk skal dokumenteres.
- Kartlegging av naturtyper kan kreves.
- Tiltak skal ikke være i konflikt med kulturminner. Det skal innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.
- Tiltaket skal ikke legges på dyrka og dyrkbar mark.

### 6.3 LNFR spredt fritidsbebyggelse – fremtidig

For byggeområde LS\_1 tillates inntil 4 nye hytter.

For byggeområde LS\_2 tillates inntil 5 nye hytter.

- Fritidsbebyggelsen skal ikke etableres på en slik måte at den hindrer allmennhetens mulighet til fri ferdsel i området.
- Tomtestørrelsen skal ikke overstige 1 daa.
- Maks BYA er 250 m<sup>2</sup> inkludert anneks, parkeringsareal og terrasse som ligger høyere enn 0,5 meter over terreng.
- Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn fritidsboligen.
- Rett til adkomst og parkering skal dokumenteres ved søknad.

Naust

- Naust skal oppføres i én etasje.
- Grunnflate på maks 40 m<sup>2</sup> BRA.
- Mønehøyde maks 3,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå.
- Saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader.
- Reflekterende takmateriale skal ikke benyttes. Solceller tillates.
- Naust skal ha åpning mot vassdrag og vann for å dra båt ut og inn av naustet.

*Terreng og naturlige elementer som åser, koller og svaberg skal bevares og ikke nedbygges.*

*Bygninger og veier skal tilpasses terrenget for å unngå store terrenginngrep og skjæmmende skjæringer/fyllinger.*

*Vei, parkering, strøm, vann og avløp, skal prosjekteres og bygges med hensyn til det lokale terrenget og naturen for å redusere landskapsforstyrrelser og sikre at infrastrukturen kan vedlikeholdes på en effektiv og bærekraftig måte.*

*Bebyggelses fasader og fargevalg skal tilpasses omkringliggende terreng og vegetasjon. Det anbefales mørke og matte overflater. Store vindusflater skal unngå sjenerende refleksjoner. Mindre solcellepanel tillates.*

*Det skal tas generell hensyn til beiterettigheter i området.*

## 6.4 LNFR spredt næringsbebyggelse - fremtidig

Områdene er avsatt til bygging av små kraftverk (mikro- og minikraftverk).

Det er tillatt å oppføre bygninger og anlegg som er nødvendige for utbygging av mikro- og minikraftverk.

Eksisterende bebyggelse kan tillates gjenoppbygd etter brann.

*Anlegg som i det vesentlige forsyner gården med egen energi inngår i arealformålet.*

*Små kraftverk kan deles inn i følgende kategorier:*

- *Mikrokraftverk Under 100 kW*
- *Minikraftverk 100 kW - 1 000 kW*
- *Småkraftverk fra 1 000 kW og oppover til rundt 10 000 kW*

*Tillatelse til utbygging behandles etter Vannressursloven.*

*Kraftverk med en effekt over 10MW eller årsproduksjon over 50GWh må klareres i forhold til Samla plan.*

*Mikro- og minikraftverk er ikke unntatt konsesjonspliktutvurdering etter Vannressursloven.*

*Øvrig framtidig ervervsbebyggelse skal kun etableres i regulert område. Det vil si at all ervervsbebyggelse innenfor LNF- områdene må behandles som dispensasjonssaker/ og eller krav om detaljplan.*

## 6.5 LNFR spredt næringsbebyggelse i forbindelse med tilleggsnæringer i landbruket- fremtidig

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom kan tillates hvor formålet ligger innenfor begrepet «tilleggsnæring» til gårdsdriften, ikke sjenerer denne og tiltaket ikke innebærer fradeling av eiendommen.

Eksisterende spredt næringsbebyggelse kan tillates gjenoppbygd etter brann.

*Bestemmelsen gir en generell lokalisering, og gjelder for alle landbrukseiendommer i kommunen.*

*Bestemmelsen kommer ikke til anvendelse:*

- Hvis bruksendringen omfatter tilbygg/påbygg av eksisterende bygg.
- Skjer innenfor områder hvor det er byggeforbud, eller innenfor områder der det ikke skal etableres ny bebyggelse.
- Ved ombygging av driftsbygning til beboelseshus.
- Hvis tiltaket medfører økt trafikk/ferdsel, eller utslipp til vatn, luft og jord.

*En søknad om å benytte eksisterende bebyggelse til tilleggsnæring vil i utgangspunktet kreve dispensasjon fra arealdel/reguleringsplan, eller krav om utarbeidelse av detaljplan for tiltaket.*

Veileder: [Garden som ressurs](#)

## 7 Bestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 11-7 nr.6)

Drikkevann

Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften og kommuneplanens bestemmelser til sikringssonen.

Der det er inngått privatrettslige klausuleringsavtaler med grunneier, og de privatrettslige avtalene er strengere enn bestemmelsene i kommuneplanen, så gjelder bestemmelsene i disse avtale foran bestemmelsene i kommuneplanen.

Vegetasjon langs vassdrag skal opprettholdes i henhold til vannressursloven.

Verna vassdrag

*Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag og differensiert forvaltning etter Vannressursloven skal legges til grunn ved forvaltning av verna vassdrag, jf. ....*

## 8 Bestemmelser til hensynsoner (§ 11-8)

*Til områder som er båndlagt eller skal båndlegges gis det ikke bestemmelser. Viser for øvrig til vernebestemmelser gitt i medhold av særlov.*

### 8.1 Naturhensyn

Kartlegging av naturmangfold skal alltid vurderes:

- I forkant av reguleringsplanarbeid.
- Ved spredt bebyggelse i henhold til kommuneplanen skal behovet for kartlegging vurderes særskilt.

- I dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven (PBL) skal behovet for kartlegging vurderes.
- Skal gjennomføres til riktig årstid avhengig av relevante artsgrupper. Vurderingen om kartlegging skal gjennomføres, skal bygge på en naturfaglig vurdering av kommunen eller av uavhengige fagpersoner.

#### Bevaring av eksisterende grøntdrag:

Som et betydningsfullt tiltak for å ivareta naturmangfold i jordbrukslandskapet og vassdragene, og for å begrense avrenning av næringsstoffer og erosjon skal eksisterende grøntdrag i jordbrukslandskapet bevares langs Bjøra og Namsen, samt følgende sidevassdrag til Namsen:

Ytre Sandmoelv, Øvre Sandmoelv, Råbakkelva, Horka, Lon mellom Horka og Homstad, Leirbekken (Homstad), Vesteråa, Opdalselva, Hannabekken, Klykkbekken, Øyelva, Engstadbekken, Melhushusbekken, Roeslitnamsen, Reina, Igda, Brudalsbekken, Myrelva m/ Bjørbekken, Nordelva med: Engselva, Bekk v Solli, Nordalselva

Ved tvil om hva som kan karakteriseres som eksisterende grøntdrag, skal bredden harmonere med det som er langs øvrige deler av vannstrengen, men minimum 10 fra vannkant.

Jfr: Temaplan naturmangfold

Påvirkning av store sammenhengende naturområder med uberørt preg skal være et sentralt vurderingstema i alle utbyggingssaker. Dette gjelder alle områder som i Miljødirektoratets kartlag for inngrepsfri natur har med sonen «Villmarkspregede områder» dvs. mer enn 5 km fra tyngre tekniske inngrep. Definisjonen tyngre tekniske inngrep følger Miljødirektoratets definisjoner.